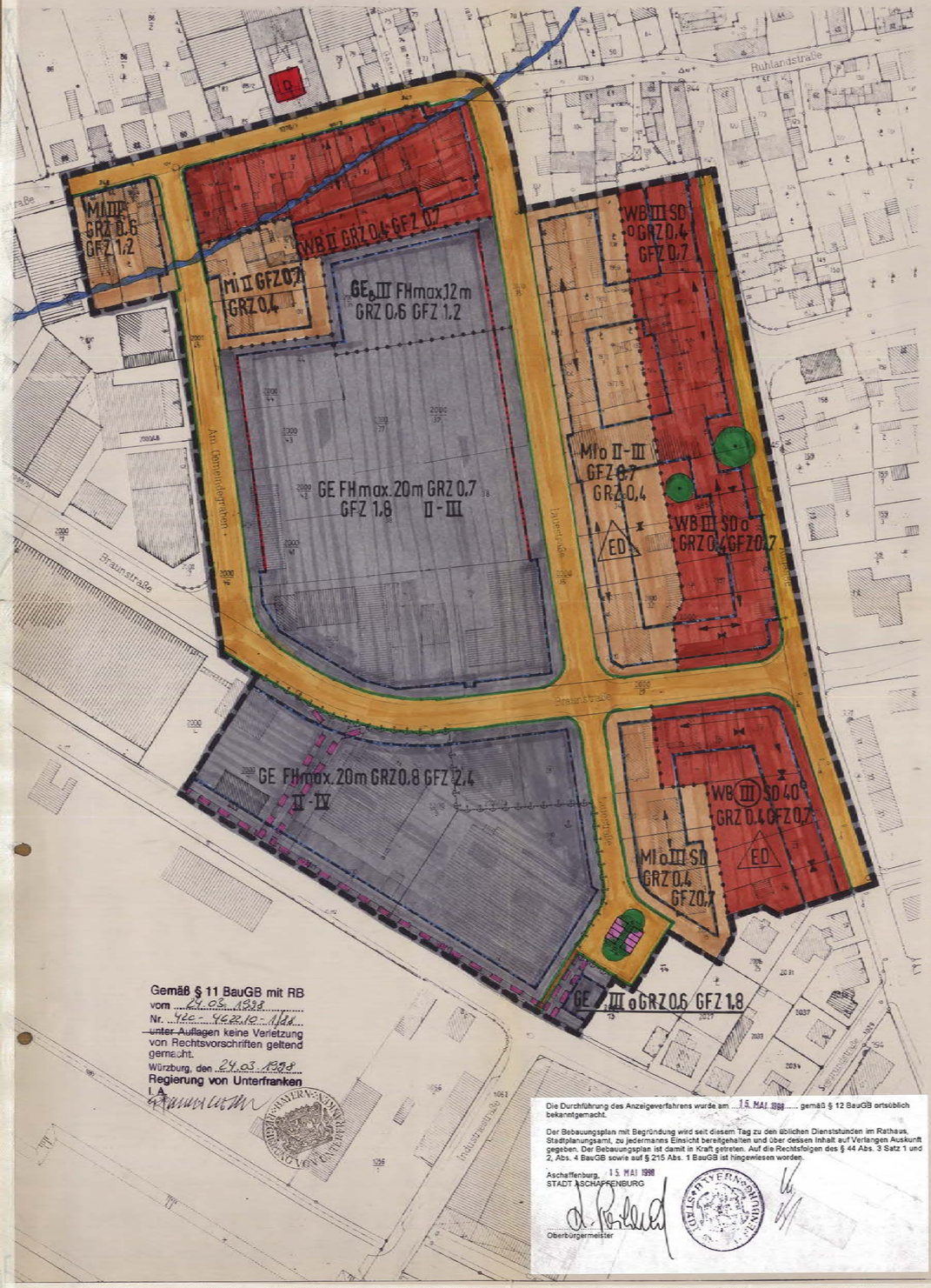


Gemäß § 11 BauGB mit RB
vom 24.03.1998
Nr. 420-4622.10-1/24
unter Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Würzburg, den 24.03.1998
Regierung von Unterfranken
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 15. MAI 1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 15. MAI 1998
STADT ASCHAFFENBURG

Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Gemäß der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung

WB — **Besonderes Wohngebiet** nach § 4a BauNVO

Es gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von 60 dB tagsüber und 40 dB nachts.
Die Nutzungen unter § 4a Abs. 3 BauNVO können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

MI — **Mischgebiet** nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind die Nutzungen unter § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8.
Die Nutzung unter § 6 Abs. 3 BauNVO ist selbst ausnahmsweise nicht zulässig.

GE — **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind die Nutzungen unter § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4.
Die Nutzung unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist nur ausnahmsweise und selbst dann höchstens bis zu 2 Wohnungen pro Betrieb möglich.
Die Nutzung unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 ist selbst ausnahmsweise nicht zulässig.

GE$_B$ — **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO

Es gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von 60 dB tagsüber und 45 dB nachts.
Nicht zulässig sind die Nutzungen unter § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4.
Die Nutzung unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist nur ausnahmsweise und selbst dann höchstens bis zu 2 Wohnungen pro Betrieb möglich.
Die Nutzung unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 ist selbst ausnahmsweise nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — GRZ - Grundflächenzahl

GFZ 0,7 — GFZ - Geschoßflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Berechnung der Geschoßfläche mitzurechnen sind.

(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
Keines der Vollgeschosse darf ein Dachgeschoß sein.

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Keines der Vollgeschosse darf ein Dachgeschoß sein.

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
Keines der Vollgeschosse darf ein Dachgeschoß sein.

FHmax.12m — maximale Firsthöhe, gemessen ab der mittleren Höhe der Gehsteighinterkanten.

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fuß- und Radweg

öffentliche Stellplätze

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses

Überschwemmungsgebiet HQ 100 / Polder

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Aschaffenburg zu belastende Flächen

Gestaltung der baulichen Anlagen

Firstrichtung

SD — Dachform: Satteldach

40° — Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstgrenze

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenfunde — Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern müssen, nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, 97070 Würzburg Residenzplatz 2, Tor A, Tel. 0931/54850, FAX 0931/571875 gemeldet werden.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort zu belassen.

Grenze des Hafengebietes (Geltungsbereich der Hafenordnung)

HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

2000/27 — Flurstücksnummer

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude und sonstige Gebäude

D — Baudenkmale außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Schiffsverkehr — Durch den Verkehr auf der Bundeswasserstraße „Main" können am Tag und auch bei Nacht die Schallplanungsrichtpegel überschritten werden.

Müll — Gewerbebetriebe sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz anschluß – pflichtig an die städtische Müllabfuhr.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Grundstücksgrößen
In den Gewerbegebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1000 m². Im Mischgebiet und besonderen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m².

Einfriedigungen
Die maximale Höhe der Einfriedigung beträgt:

	straßenseitig	seitlich und rückwärtig
im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet	1,10 m	1,50 m
im Gewerbe- und Industriegebiet	1,80 m	2,00 m

Einzelhandel
Die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) im Gewerbegebiet und Mischgebiet ist nicht zulässig.

Stellplätze
Zulässige Stellplätze vor der Baulflucht sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Der Traufbereich von Bäumen, die als zu erhalten festgesetzt sind, darf weder versiegelt, noch befahren, noch als Stell- oder Lagerplatz genutzt werden.

Tiefgaragen
Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Garagendächer sind intensiv zu begrünen.

Geschoßflächen
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Aufenthaltsräume und Treppenräume im Dachgeschoß vollständig mit einzurechnen.

Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl I S. 466)

Abstandsflächen
Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO findet Anwendung.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl I S. 1189), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl S. 251, BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 66) (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1996 (GVBl S. 540), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 14. MAI 1998
STADT ASCHAFFENBURG

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.11.1996 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Planentwurfes vom 03.09.1996 in der Zeit vom 30.12.1996 bis 24.01.1997 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.1996 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 03.09.1996 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 24.02.1997 gesetzt.

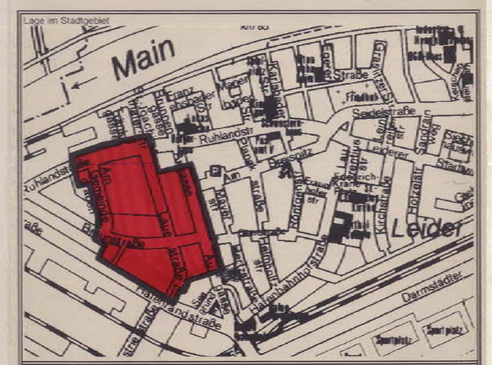
Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 24.02.1997 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.1997 bis 30.05.1997 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06.10.1997 den Bebauungsplan vom 24.02.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 04.09.1997 gebilligt.

Aschaffenburg, 21.10.1997
STADT ASCHAFFENBURG

Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung:



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Ruhlandstraße, Augasse und Hafenrandstraße
Änderung im Bereich zwischen den Grundstücken Flurnrn. 1954/5 bis 1954/7 (einschließlich), der Straße „Am Gemeindegraben", dem Grundstück Flurnr. 2000/7 (einschließlich), der Hafenrandstraße, dem Grundstück Flurnr. 2000/12 (einschließlich), der Lauestraße, den Grundstücken Flurnrn. 2000/15 und 2000/24 (einschließlich) und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

Baureferat — Martens
Stadtplanungsamt — Keßler

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Sommer	03.09.95	24.02.97	1 : 1000	13/1

- E -

STADT ASCHAFFENBURG
-Stadtplanungsamt-
6/61 -so-ku

BEGRÜNDUNG

Zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/1 zwischen Ruhlandstraße, Augasse und Hafenrandstraße im Bereich zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 1954/5 bis 1954/7 (einschließlich), der Straße „Am Gemeindegraben", dem Grundstück Fl.Nr. 2000/7 (einschließlich), der Hafen randstraße, dem Grundstück Fl.Nr. 2000/12 (einschließlich), der Lauestraße, den Grundstücken Fl.Nrn. 2000/15 und 2000/24 (einschließlich) und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Situation

Der zu ändernde Bebauungsplan für das Gewerbegebiet zwischen Ruhlandstraße, Augasse und Hafenrandstraße ist gemäß § 11 BauGB mit RE vom 12.12.1967 Nr. IV/3-90 5a 36 vom 12.10.1967 von der Regierung von Unterfranken genehmigt und mit Bekanntmachung vom 17.11.1967 rechtsverbindlich geworden.

In diesem Plan ist das Baugebiet mit Ausnahme einer Häuserzeile an der Ruhlandstraße zwischen der Straße „Am Gemeindegraben" und der Lauestraße sowie dem Bereich zwischen der Lauestraße und das Augasse, die als Mischgebiet festgesetzt sind, als Gewerbegebiet festgesetzt.

Entlang der Augasse und der Ruhlandstraße sind die Baugrenzen ohne Berücksichtigung der dort schon an der Gehsteighinterkante stehenden Gebäude 5 m hinter die Gehsteigkante zurückversetzt.

Im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Freiflächen auf einen meist 5 m breiten Streifen entlang der Straßen begrenzt worden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind selbst in Mischgebieten nicht als Freiflächen vorgesehen worden.

Die Geschoßzahl ist in den Mischgebieten entlang der Augasse auf max. 3 festgesetzt und entlang der Ruhlandstraße auf zwingend zwei Vollgeschosse in den vorderen Grundstücksteilen und auf max. 1 Vollgeschoss in den rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzt.

In den Gewerbegebieten ist die Geschoßzahl nicht festgesetzt dafür gilt jedoch eine maximale Traufhöhe von 20 m.

2. Städtebauliche Situation

Das Baugebiet ist bis auf vereinzelte Baulücken und bis auf zwei größere zusammenhängende Fläche in der Mitte des Gebietes bzw. an der Einmündung der Braunstraße in die Augasse bebaut.

3. Städtebauliche Ziele

3.1 Förderung der Wohnnutzung und der Gewerbeentwicklung bei größtmöglichem Immissionsschutz.

Der Bereich zwischen dem historischen Ort Leider und dem Staatshafen Leider, nämlich der Bereich zwischen der Augasse, der Ruhlandstraße und der Hafenrandstraße ist mit der Ansiedlung von Industriebetrieben im Hafengebiet und der Siedlungstätigkeit in den 60er und 70er Jahren von den Rändern her bebaut worden.
Lediglich in der Mitte zwischen der Straße „Am Gemeindegraben" und der Lauestraße sowie an der Einmündung der Lauestraße in die Augasse sind größere Baulücken bis heute unbebaut geblieben. Trotz dieser Baulücken sind Gewerbebetriebe und Wohnhäuser an vielen Stellen so nahe aneinander herangerückt, daß Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und schalltechnischen Orientierungswerte auftreten.

Der bestehende Bebauungsplan mit der Festsetzung von Mischgebieten trägt dieser Schwierigkeit nur unzureichend Rechnung, da sich die Mischgebiete ihrem Charakter nach sukzessive zu Allgemeinen, wenn nicht gar Reinen Wohngebieten entwickeln. Außerdem kann die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnhäusern zu den Gewerbebetrieben zu Konflikten mit den Gewerbebetrieben führen, deren Entwicklung dadurch behindert werden kann. Dies ist insbesondere dann zu erwarten, wenn der Bereich zwischen der Straße „Am Gemeindegraben" und der Lauestraße mit Gewerbebauten geschlossen wird.

Die aufgezeigten absehbaren Konflikte können jedoch nicht etwa dadurch vermieden werden, daß in den heutigen Mischgebieten mit überwiegender Wohnbebauung die Gewerbenutzung verstärkt wird, weil damit zu den Emissionen des Hafengebietes auch noch Emissionen aus der unmittelbaren Nachbarschaft hinzukämen und weil diese nunmehr „echten" Mischgebiete ihrerseits in die Reinen Wohngebiete östlich der Augasse und nördlich der Ruhlandstraße „hineinemittieren" würden.
Vielmehr sollen sich die dem Hafengebiet abgewandten Hälften der Mischgebiete stärker zu Wohngebieten hin entwickeln können, ohne daß durch höhere Ansprüche an die Wohnruhe tagsüber die über die Immissionsrichtwerte oder schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes hinausgehen, die Gewerbeentwicklung beeinträchtigt werden könnte.
Dies soll erreicht werden durch die Festsetzung besonderer Wohngebiete, welche gegenüber reinen und allgemeinen Wohngebieten die besondere Eigenschaft haben, einerseits den Wohnungsbau zu erleichtern aber andererseits die Ansprüche an den Immissionsschutz auf den heutigen Status, nämlich den schalltechnischen Orientierungswerten und Immissionsrichtwerten für Mischgebiete zu begrenzen.
Umgekehrt sollen Randbereiche der Gewerbegebiete zu eingeschränkten Gewerbegebieten werden. Damit wird zwar die gewerbliche Nutzung gewährleistet, aber die Emissionen werden auf die Emissionen eines Mischgebietes begrenzt.

3.2. Bessere Berücksichtigung des baulichen Bestandes.
Der bauliche Bestand entlang der Gehsteighinterkanten soll durch Einbeziehung in die überbaubaren Flächen besser berücksichtigt werden.

3.3 Wohnumfeldverbesserung
Schaffung eines verbesserten Wohnungsfeldes durch Herausnahme der rückwärtigen Grundstücksteile aus den überbaubaren Flächen im Gegenzug zu der Maßnahme unter Punkt 3.2.

3.4. Sicherung der öffentlichen Entwässerungsleitungen auf Privatgrundstücken durch Festsetzung von Leitungsrechten.
Solche Leitungsrechte sollen zu Gunsten der Stadt Aschaffenburg in den Bereichen am Fußweges zwischen der Lauestraße und der Hafenrandstraße, zwischen der Braunstraße und der Hafenrandstraße sowie östlich entlang der Hafenrandstraße bestellt werden können.

3.5. Angleichung der zulässigen Gebäudehöhen in der unmittelbaren Nachbarschaft.
Zu Wohngebäuden entlang der Ruhlandstraße wurden die maximalen Traufhöhen von Gewerbegebäuden von 20 m auf 12 m heruntergesetzt.

3.6. Festlegung von zulässigen Geschoßzahlen
In den Gewerbegebieten wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgegsetzt.

3.7. Ermöglichung eines Gebäuderiegels
Zum besseren Schutz gegen die Emmissionen des Hafengebietes östlich der Hafenrandstraße wurden die überbaubaren Flächen derartig vergrößert daß nunmehr eine geschlossene Gebäudezeile möglich wird, welche die Misch- und Wohngebiete gegen das Hafengebiet abriegelt.

4. Erschließung und Versorgung
Das Gebiet ist erschlossen. Die Straßen und Versorgungsanlagen sind hergestellt. Es entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Aschaffenburg, 04.09.1997
Stadtplanungsamt

Keßler

Aufgestellt:

Hans Sommer